



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNNO-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

4000-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil GSM: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: office@vksrl.ro

Nr. 8506 din 15.04.2024

PRIMĂRIA
Municipiului Sfântu Gheorghe
Nr. 23084
Ziua 16 luna 04 anul 2024

Catre,

PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE

SERVICIUL DE URBANISM

Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului si Urbanism a Municipiului Sfantu Gheorghe

In atentia doamnei arhitect sef Ruxandra Berszan

Referitor la :

- PLAN URBANISTIC ZONAL "MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. CIUCULUI GRADINA - UTR NR. 8", Strada Veszprem, Municipiul Sfantu Gheorghe, Judetul Covasna
- Beneficiar: Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Initiator: FLECKHAMMER OTTO-OSCAR SI ALTII

Stimate doamna arhitect sef,

Societatea Comerciala "V&K" S.R.L.-Romania, in calitate de proiectant general intocmeste documentatia tehnica aferenta realizarii PLAN URBANISTIC "MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. CIUCULUI GRADINA - UTR NR. 8", Strada Veszprem, Municipiul Sfantu Gheorghe, Judetul Covasna , initiator: FLECKHAMMER OTTO-OSCAR SI ALTII.

In sensul celor prezentate mai sus si in conformitate cu cele stipulate in certificatul de urbanism emis de Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe, ne adresam dumneavoastra cu rugamintea de a analiza documentatia prezentata si de a ne elibera avizul dumneavoastra.

Cu stima,

S.C."V&K®" S.R.L.

Director,

Vivianne Gheorghiu



Anexam:

- documentatie tehnica 1 exemplar

0740 047804
0745 126126



SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNĂ-GERMANĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" -srl ROMÂNIA

520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: office@vksrl.ro



Denumirea lucrării	PLAN URBANISTIC ZONAL “MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. CIUCULUI GRADINA – UTR NR. 8”
Amplasament	Str. Veszprem , municipiul Sfantu Gheorghe, judetul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Initiator	FLECKHAMMER OTTO-OSCAR SI ALTII
Proiectant general	S.C.“V&K®”S.R.L.-ROMANIA
Numar contract	1604 / 2023
Faza	PLAN URBANISTIC ZONAL
Volumul	PREVEDERI GENERALE



Director S.C. " V&K®" S.R.L.-Romania	Dipl. Arh. Urbanist Vivianne Gheorghiu
---	--

Nota : Toate drepturile de autor privind prezenta documentatie apartin exclusivitate S.C.”V&K®”S.R.L. - ROMANIA, Sfantu Gheorghe.Nici un fragment al acestei documentatii nu va putea fi reprodus s-au refolosit la alte documentatii similare, sub nicio forma de reproducere, fara acordul autorului, care este protejat in concordanta cu legislatia romaneasca si internationala prin ® “marca rezervata”.

martie 2024



COLECTIV TEHNIC DE COORDONARE GENERALA A PROIECTULUI

S.C."V&K®"S.R.L.-Romania		ORDINUL ARHITECTILOR	
Dipl. Arh. Urbanist Vivianne Gheorghiu		ROMÂNIA	
		2129	
		Viviana	
		GHEORGHIU	
		Arhitect	
		cu drept de semnătură	

PROIECTANTI

SEF DE PROIECT : Dipl. Arh. Urbanist Vivianne Gheorghiu

ARHITECTURA - S.C."V&K®" S.R.L.

Dipl. Arh. Urbanist Vivianne Gheorghiu
Dipl.arh. Mircea Gheorghiu
Dipl.tarh. Kali Nagy Stefan
Dipl.arh. Monica Racovita

INSTALATII

S.C." TERMOCONSULT " S.R.L. - Dipl. ing. Stefan Grama
S.C."ROMELECTRO" S.R.L. – Dipl.ing. Țițu Marin

SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARI EXTERIOARE, DRUMURI

Dipl. ing. Attila Radnoti

martie 2024



CUPRINS

1. PIESE SCRISE

- Foaie de titlu
- Colectiv tehnic de coordonare generala a proiectului - proiectanti
- Cuprins
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 28952, nr. cad. 2546/1/2/1/3, 2545/1, Fleckhammer Otto si sotia Fleckhammer Ibolya - S = 2000 m²
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 41947, nr. cad. 41947, Fleckhammer Otto-Oscar si sotia Fleckhammer Gyongyike - S = 449 m²
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 41946, nr. cad. 41946, Fleckhammer Otto-Oscar si sotia Fleckhammer Gyongyike - S = 252 m²
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 40296, nr. cad. 40296, Daragics Eva – 2/4, Berde Raimond Attila – 1/4, Sylvester Renata – 1/4 - S = 350 m²
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 41945, nr. cad. 41945, Ugron Szabolcs si sotia Benedek Etelka - S = 748 m²
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 42553, nr. cad. 42553, Sylvester Andras si sotia Sylvester Zsuzsanna - S = 608 m²
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 42554, nr. cad. 42554, Berde Raimond Attila – 1/2, Sylvester Renata – 1/2 - S = 608 m²
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 43061, nr. cad. 43061, Finna Antal Ervin si sotia Finna Cornelia - S = 455 m²
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 43063, nr. cad. 43063, Hodi Istvan si sotia Hodi Renata-Terezia - S = 727 m²
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 42855, nr. cad. 42855, Daragics Eva - S = 836 m²
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 42856, nr. cad. 42856, Daragics Eva - S = 837 m²
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 42868, nr. cad. 42868, Daragics Eva - S = 133 m²
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 42866, nr. cad. 42866, Daragics Eva - S = 136 m²
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 42869, nr. cad. 42869, Ferencz Maria-Gyongyver – 2/3, Szenyes Bence – 1/3 - S = 132 m²
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 42867, nr. cad. 42867, Ferencz Maria-Gyongyver – 2/3, Szenyes Bence – 1/3 - S = 136 m²
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 43062, nr. cad. 43062, Hodi Istvan si sotia Hodi Renata-Terezia - S = 112 m²



- Certificat de urbanism nr. 265 din 19.07.2023 emis de catre Primaria Municipiului Sfântu Gheorghe
- Aviz de oportunitate nr. 6 din 04.10.2023 emis de catre Primaria Municipiului Sfântu Gheorghe, aprobat cu Hotararea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe nr. 375/2023
- Aviz nr. 7442 din 05.09.2023 emis de catre Operator Regional Judetul Covasna – Gospodarie Comunala S.A. Sfântu Gheorghe
- Aviz nr. 7060230809274 din 23.09.2023 emis de SDEE Transilvania Sud – Sucursala de Distributie a Energiei Electrice Covasna – Birou Acces Retea
- Aviz nr. 38182/319122668 din 02.10.2023 RG emis de catre Distrigaz Sud Retele – Directia Operationala Departament Mentenanta Specializata
- Aviz nr. 684 CV din 02.10.2023 emis de catre S.C. ORANGE COMMUNICATIONS S.A.
- Plan de incadrare in zona vizat OCPI
- Ridicare topografica vizat OCPI
- **PLAN URBANISTIC ZONAL “MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. CIUCULUI GRADINA – UTR NR. 8” - PREVEDERI GENERALE**
- **PLAN URBANISTIC ZONAL “MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. CIUCULUI GRADINA – UTR NR. 8” - REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

Sef de proiect,

Dipl. Arh. Urbanist Vivianne Gheorghiu





SOCIETATEA COMERCIALĂ ROMÂNÓ-GERMÂNĂ DE PROIECTARE SI PRODUCTIE

"V & K" srl ROMÂNIA

520009-Sfântu-Gheorghe, Str. Korosi Csoma Sandor Nr. 24

tel. & fax: 0040 267 352303, mobil: 0040 722 385511 si 0040 722 385512, email: office@vksrl.ro

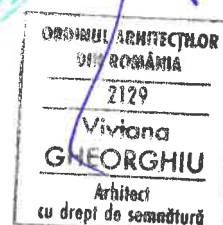


2. PIESE DESENATE

1.	Plan de incadrare in Actualizare Plan Urbanistic General Municipiul Sfantu Gheorghe pr. nr. 1333/2008 V&K S.R.L.	A – 00/PUG
2.	Marcare Zona Studiata pe Plansa "Reglementari Propuse, Zonificare, Circulatii" Din P.U.Z "Ciucului Gradina", scara 1:2000	A – 00-A
3.	Analiza situatiei existente, disfunctionalitati, prioritati, scara 1:1000	A – 01
4.	Reglementari propuse, zonificare, circulatii, scara 1:1000	A – 02
5.	Rețele tehnico-edilitare – situatia existenta si propusa, scara 1:1000	I – 03
6.	Proprietatea asupra terenurilor, scara 1:1000	A – 04

Sef de proiect,

Dipl. Arh. Urbanist Vivianne Gheorghiu





PLAN URBANISTIC ZONAL "MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. CIUCULUI GRADINA – UTR NR. 8"– PREVEDERI GENERALE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea lucrarii	PLAN URBANISTIC ZONAL "MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. CIUCULUI GRADINA – UTR NR. 8"
Amplasament	Str. Veszprem , municipiul Sfantu Gheorghe, judetul Covasna
Beneficiar	PRIMARIA MUNICIPIULUI SFANTU GHEORGHE
Proiectant general	S.C. " V & K® " S.R.L. Sfantu Gheorghe
Data elaborarii	iulie 2023 –aprilie 2024

1.2. Obiectul lucrarii

Obiectul lucrarii PLAN URBANISTIC ZONAL "MODIFICARE PARTIALA P.U.Z. CIUCULUI GRADINA – UTR NR. 8", amplasat in municipiul Sfantu Gheorghe Strada Veszprem, consta in elaborarea modificarea partiala a reglementarilor stabilite prin P.U.Z. "Ciucului Gradina", proiect nr. 1156/1999 elaborat de catre S.C."V&K" S.R.L., prin schimbarea partiala a retelei stradale si a edificabilului anumitor parcele. Terenul se afla actualmente in extravilanul municipiului Sfantu Gheorghe, conform Plan Urbanistic General aprobat - Municipiul Sfantu Gheorghe, pr.nr. 6/1996, proiectant "Urbanproiect".

Zona studiata a fost reglementata prin P.U.Z. "Ciucului Gradina", proiect nr. 1156/1999 elaborat de catre S.C."V&K" S.R.L., aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Sfantu Gheorghe nr. 79 din 2000. Terenul initiatorilor prezentului demers este partial in Unitatea Teritoriala de Referinta nr. 8 si partial in Unitatea Teritoriala de Referinta nr. 7, "zona functionala de locuinte si functiuni complementare".

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal, incumba o analiza complexa si in perspectiva a problemelor urbanistice ale zonei, avand in vedere prevederile Temei de proiectare intocmite cu initiatorul lucrarii, a Studiului de oportunitate si a Avizului de oportunitate



emis in baza Ordonantei nr. 27/2008 pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, planurile de dezvoltare aferente conform punctelor de vedere ale autoritatii locale.

Prin prezenta documentatie de urbanism se vor modifica partial reglementarile P.U.Z. "Ciucului Gradina", proiect nr. 1156/1999 elaborat de catre S.C."V&K" S.R.L., prin schimbarea retelei stradale si modificarea edificabilului (limita zona de construire).

Planul Urbanistic Zonal propune solutii tehnice privind rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei.

Zona functionala analizata prezinta, din punctul de vedere al amplasamentului, existenta in vecinatate a posibilitatilor de asigurare cu utilitati (apa, canalizare menajera, gaz metan – energie electrica).

Prin realizarea acestei documentatii de urbanism se urmareste:

- Aprofundarea/ detalierea si rezolvarea complexa a problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei, avand in vedere mobilarea in perspectiva (dimensionarea, functionalitatea, aspectul arhitectural, rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale, circulatia juridica a terenurilor, echiparea cu utilitati edilitare)
- Schimbarea partiala a tramei stradale, avand in vedere limitele proprietatilor si posibilitatea de accesare a acestora, fara a afecta Unitatile Teritoriale de Referinta reglementate – care nu se modifica in cadrul prezentei documentatii de urbanism – conform P.U.Z. "Ciucului Gradina", proiect nr. 1156/1999 elaborat de catre S.C."V&K" S.R.L., aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Sfantu Gheorghe nr. 79 din 2000
- Stabilirea terenurilor din categoria celor aflate in domeniul privat al statului din domeniul public sau privat
- Amenajarea teritoriului din punct de vedere urbanistic, tinand cont de conditiile cadrului natural si construit existent
- Rezolvarea dotarii corespunzatoare din punctul de vedere al asigurarii retelelor tehnico-edilitare

Enumeram reglementarile obligatorii sau dotari de interes public necesar a fi avute in vedere:

- Detalierea/ specificarea concreta a functiunii terenului ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal
- Se va analiza si detalia circulatia carosabila si rezolvarea acesteia tinand cont de dotarile propuse



- Se va stabili "edificabilul" posibil ale constructiilor propuse, respectiv aliniamentele obligatorii dupa caz
- Se va solutiona, tinand cont de conditiile tipurilor de proprietati, realizarea acceselor si parcajelor
- Se va stabili suprafata minima de spatii verzi conform legislatiei in vigoare
- Se va analiza situatia tuturor proprietatilor din zona prin prisma circulatiei terenurilor
- Pentru zona functionala "zona locuinte si functiuni complementare": POTmaxim = 35%, CUT maxim = 1,44 regim de inaltime maxim P+1+M, P+2+M
- Se va tine cont de potentialele investitii propuse

1.3. Surse documentare - baza topografica

La elaborarea prezentei documentatii de urbanism au fost consultate urmatoarele lucrari:

- "Planul Urbanistic General al Municipiului Sfântu Gheorghe" proiect elaborat de S.C. URBANPROIECT S.R.L.
- Ridicarea topografica a zonei
- Studiu geotehnic
- Certificat de urbanism emis de Primaria Municipiului Sfântu Gheorghe
- Documentatii similare de urbanism si amenajarea teritoriului, intocmite de proiectantul general (Planuri Urbanistice Zonale realizate in judetul Covasna, Brasov, Bucuresti, judetul Ilfov, Galati, Braila, Iasi, Oradea, Timisoara, Arad etc. etc.)
- Documentatii de urbanism si amenajare a teritoriului din Franta, Finlanda si Germania
- Neufert- Bauentwurstlehre, 2001

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Terenul se afla actualmente in intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, conform Plan Urbanistic General aprobat - Municipiul Sfântu Gheorghe, pr.nr. 6/1996, proiectant Urbanproiect. Zona studiata a fost reglementata prin P.U.Z. "Ciucului Gradina", proiect nr. 1156/1999 elaborat de catre S.C."V&K" S.R.L., aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe nr. 79 din 2000.

2.2. Incadrarea in localitate

Ampalsamentul este situat in zona de nord a localitatii Sfântu Gheorghe, municipiul Sfântu Gheorghe, pe strada Veszprem.



Zona studiata se invecineaza cu:

- la nord – strada Veszprem, terenuri proprietate privata a unor persoane fizice si juridice
- la sud – strada Campului, terenuri proprietate privata a unor persoane fizice si juridice
- la vest - strada Toroczkai Wigand Ede, terenuri proprietate privata a unor persoane fizice si juridice
- la est - strada Ferencvaros, terenuri proprietate privata a unor persoane fizice si juridice

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Aspecte generale

Zona studiata se afla pe terasa raului Olt , fiind o zona plata , de tip " campie".
Zona se afla la altitudinea medie de 526 m, deasupra nivelului Marii Negre.

2.3.2. Analiza geotehnica

Zona se prezinta ca o suprafata cu o panta domoala orientata in directia nord-sud.
Teritoriul analizat face parte din Depresiunea Trei Scaune.

2.4. Circulatia

Zona este deservita de strada Veszprem.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiata se afla intr-o zona construirea partial cu cvonstrucvtii pentru locuinte.

Din analiza situatiei existente, disfunctionalitati, prioritati rezulta urmatoarele:

- Terenurile pe care se intocmeste prezentul Plan Urbanistic Zonal sunt terenuri proprietate privata a unor persoane fizice, trama stradala si edificabilul stabilita anterior nefiind eficient in urma limitelor actuale ale proprietatilor.
- Nu exista probleme majore care ar creea dificultati sau costuri ineficiente in cazul realizarii unor investitii pe aceste terenuri.

2.6. Echipare edilitara

2.6.1. Alimentare cu apa

In zona exista conducte publice de distributie apa potabila, cu diametru Dn 110mm (PEID).



2.6.2. Canalizare menajera si pluviala

In zona studiata exista retele de canalizare menajera cu diametru de Dn 250mm(PVC).

In zona studiata exista canalizare pluviala pe strada Romulus Cioflec si canal pluvial deschis in partea de sud.

2.6.3 .Alimentare cu energie electrica

In zona studiata exista linie electrica aerina si subterana de 0,4kV.

Zona de protectie si de siguranta se stabileste conform NTE 007/08/00 si legislatiei specifice in vigoare.

2.6.4. Alimentarea cu gaz

In zona studiata exista retea de gaz metan - presiune medie PE 63mm.

Zona de protectie si de siguranta se stabileste conform NTPPE-2008 si legislatiei specifice in vigoare.

2.6.5. Alimentarea cu caldura - vezi pct. 2.6.4.

2.6.6. Telefonizare

In zona studiata exista retea apartinand ORANGE Communications S.A.

In cazul in care constructiile propuse vor afecta traseul acestora, respectiv zonele de protectie si de siguranta, investitorii vor lua masurile necesare pentru protejare sau deviere, pentru a nu fi afectate.

2.7. Probleme de mediu

Zona studiata este amplasata in intravilanul municipiului Sfantu Gheorghe, intr-o zona de locuinte si functiuni complementare.

Nu exista functiuni incompatibile in vecinatate.

2.8. Optiuni ale populatiei

Pe parcursul initierii, elaborarii si aprobarii Planului Urbansitic Zonal se fac toate procedurile de informare si consultare a populatiei conform Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, ce se aplica prin Regulamentul Local de consultare si informare a populatiei aprobat de Consiliul Local al Municipiului Sfantu Gheorghe, cat si a celorlaltor legi ce reglementeaza consultarea populatiei.



In cadrul prezentului proiect nu au fost semnalate optiuni ale populatei, pana in momentul prezent.

In Planul Urbansitic Zonal s-a tinut cont de informatiile si punctele de vedere ale institutiilor publice abilitate, de la care s-au solicitat avizele stipulate in Certificatul de Urbansim.

2.9. Necesitati si optiuni

Conform Temei de proiectare intocmite de proiectant impreuna cu beneficiariul si initiatorii lucrarii, a Avizului de Oportunitate emis de Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe rezulta cu pertinenta oportunitatea realizarii unui Plan Urbanistic Zonal , datorita faptului ca suprafata de teren analizata are prevazute strazi si edificabil ce se doresc a fi mai eficient reglementate, in functie de limitele actuale ale proprietatilor, in concordanta cu dezmembrarile efectuate ulterior aprobarii Planului Urbanistic Zonal "Cicului Gradina".

In baza Temei de proiectare si a prevederilor cuprinse in Regulamentele de urbanism, au rezultat urmatoarele determinante "repere" de dezvoltare a zonei:

- Functiunea dominanta a noii zone din Unitatile Teritoriale de Referinta nr. 8 si nr. 7, se va mentine "zona functionala pentru locuinte si functiuni complementare"
- Se vor stabili regulile specifice de construire (zonificare functionala, edificabil, zone de restrictie, etc.)
- Se va asigura numarul locurilor de parcare conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism nr. 525/96, respectiv a cerintelor specifice de tema a investitiilor concrete propuse
- Se va asigura necesarul de spatii verzi , conform prevederilor Regulamentului General de Urbanism nr. 525/96, pentru asigurarea de zone verzi de protectie dupa caz, aliniament si ambientare.
- Se vor delimita terenurile aflate in proprietate private sau publica, respectiv eventualele treceri de terenuri din domeniul privat in domeniul public.
- Procentul de ocupare a terenului pentru zona va fi de 35 %, constructii cu inaltime P+1+M, P+2+M, coeficient de utilizare al terenului de 1,44
- Se vor stabili principalele materiale de constructii care se vor utiliza
- Se vor permite functiuni complementare numai in masura in care acestea nu afecteaza zona functionala dominanta a zonei studiate si a zonelor invecinate
- Se va realiza premiza de ridicare a gradului de urbanizare a zonei



- Se va urmări crearea unui aspect arhitectural corespunzător
- Realizarea propunerilor pentru o dotare tehnico-edilitară unitară, condiție sine qua non pentru a se putea construi fără a se polua mediul și pentru a se asigura un confort de tip urban zonei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru prezentul proiect s-au realizat următoarele studii de fundamentare cu caracter analitic:

- Documentație tehnică – Ridicare topografică, vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Covasna, prin care s-au stabilit coordonatele stereo 70 ale terenului reglementat prin prezentul P.U.Z.
- Studiu geotehnic

În urma acestor documentații nu s-au identificat probleme ce ar putea periclita realizarea investițiilor din zona studiată.

3.2. Prevederi ale Planului Urbanistic General

Terenul se află actualmente în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, conform Plan Urbanistic General aprobat - Municipiul Sfântu Gheorghe, pr.nr. 6/1996, proiectant "Urbanproiect".

Teritoriul luat în considerare pentru modificarea parțială a reglementărilor urbanistice face parte din Unitatea Teritorială de Referință nr. 8, din cadrul P.U.Z. "Ciucului Gradina", proiect nr. 1156/1999 elaborat de către S.C. "V&K" S.R.L., aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe nr. 79 din 2000.

Terenul se învecinează cu zona funcțională de locuințe și funcțiuni complementare

3.3. Valorificarea cadrului natural

Prin propunerile prezentei documentații de urbanism, se va avea în vedere realizarea unui procent optim de spații verzi, conform legislației în vigoare.

Condițiile de construibilitate și de fundare sunt prezentate în studiul geotehnic ce face parte din prezenta documentație.



3.4. Modernizarea circulatiei

3.4.1. Caile de circulatie

Accesarea zonei care face obiectul prezentei documentatii urbanistice s-a proiectat tinand cont de:

- Determinantele rezultate datorita strazilor existente in vecinatate
- Prevederile Planului Urbanistic Zonal "Ciucului Gradina", proiect nr. 1156/1999 elaborat de catre S.C."V&K" S.R.L., aprobat prin Hotararea Consiliului Local al Municipiului Sfantu Gheorghe nr. 79 din 2000.
- Prevederile Planului Urbanistic General privind reseaua majora de circulatie in localitatea Sfantu Gheorghe, inclusiv a propunerilor din proiectul "Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Sfantu Gheorghe", proiect nr. 1333/20008, elaborat de S.C. "V&K" S.R.L., in curs de aprobare
- Modul de lotizare a terenurilor
- Situatiia topografica a terenului

Proiectarea drumurilor s-a facut cu respectarea Ordonantei Guvernului Romaniei nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, aprobata cu Legea nr. 82/1997, Ordinul nr. 827/2003 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Norma din 1999 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Ordonanta nr. 79/2001 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Legea nr. 413/2002 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Legea nr. 47/2003 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Hotararea nr. 540/2003 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Ordonanta nr. 21/2005 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Legea nr. 10/2007 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, Ordonanta nr. 7/2010 pentru modificarea si completarea Ordonantei nr. 43/1997, si a tuturor modificarilor ulterioare, precum si a noilor normative:

- Ordinul nr. 44/1998 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor privind protectia mediului ca urmare a impactului drum-mediului inconjurator
- Ordinul nr. 1294/2017 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrarilor edilitare, a stalpilor pentru instalatii si a pomilor in localitatile urbane si rurale
- Ordinul nr. 1295/2017 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice
- Ordinul nr. 1296/2017 al Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea si modernizarea drumurilor
- Ordinul nr. 49/1998 Ministrului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane



- Decizia nr. 898/2010 Companiei Nationale de Autostrazi si Drumuri Nationale din Romania pentru aprobarea reglementarii tehnice Normativ pentru amenajarea intersectiilor la nivel pe drumurile publice – AND 600-2010 cu toate reactualizarile ulterioare
- Ordinul nr. 1835/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind condițiile de proiectare și amplasare a construcțiilor, instalațiilor și a mijloacelor de publicitate în zona drumurilor, pe poduri, pasaje, viaducte, în tuneluri rutiere, precum și amenajarea căilor de acces la drumurile publice, cu toate actualizarile si modificarile ulterioare.

Zona sistematizata cuprinde:

- profilul stradal "P1-P1" - strada de categoria a III-a, cu imbracaminte asfaltica, 2 benzi de circulatie cu latime 3,50 metri fiecare, zona verde de 1,00m pe ambele parti ale strazii, trotuar de 1,50 metri latime pe ambele laturi
- profilul stradal "P2-P2", "P2'-P2' " - strada de categoria a IV-a de deservire locala, alee cu calupuri, 2 benzi de circulatie cu latime 3,00 metri fiecare, trotuar de 1,50 metri latime pe ambele laturi

Numarul locurilor de parcare se va stabili exact la realizarea concreta a investitiilor, cu respectarea prevederilor din H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de urbanism.

3.4.2. Sistematizare verticala

Din ridicarea topografica folosita la intocmirea prezentului Plan Urbanistic Zonal, planul cadastral si din cele observate la fata locului, rezulta ca terenul este relativ plan, deci nu se impun lucrari speciale de sistematizare verticala.

La amplasarea noilor constructii precum si la amenajarea drumurilor, platformelor se va avea in vedere rezolvarea unitara a colectarii apelor pluviale si dirijarea lor spre sistemul de colectare pluvial al zonei.

Solutiile vor tine cont de punctele de vedere ale autoritatilor locale de specialitate in domeniu (Gospodarie Comunale Sfantu Gheorghe, Agentia de Protectie a Mediului, etc.)

3.5. Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

3.5.1. Elemente de tema

Elementele de Tema de proiectare care stau la baza intocmirii prezentei documentatii urbanistice sunt:

- Precizarile de la pct. 2.9. din prezenta documentatie
- Avizul de oportunitate emis de catre Primaria Municipiului Sfantu Gheorghe
- Avizele detinatorilor de retele edilitare din zona, alte autoritati implicate in procesul de avizare



3.5.2. Descrierea solutiei de organizare arhitectural urbanistica

Criteriile principale de organizare arhitectural urbanistica a zonei au fost in principal urmatoarele:

- Zonificarea functionala a terenului aferent PUZ, respectiv zonei Unitatii Teritoriale de Referinta UTR nr. 8/1 "L" pentru zona functionala locuinte si functiuni complementare, respectiv a zonei Unitatii Teritoriale de Referinta UTR nr. 7/1 "L" pentru zona functionala locuinte si functiuni complementare
- Sistematizarea incintelor propuse, avand in vedere functiunile ce urmeaza a se realiza, deservirea functiunilor cu drumuri de acces, de incinta, spatii de parcare.
- Stabilirea regulilor de construire pe aceste terenuri in asa fel incat sa se respecte prevederile Codului Civil si legislatia specifica in domeniu.
- Stabilirea obiectivelor de utilitate publica, in acest caz a terenurilor ce vor trece in domeniul public al statului sau invers.
- Stabilirea unor criterii urbanistice clare, pentru a putea formula dezvoltarile viitoare prin "procent de ocupare a terenului", respectiv "coeficient de utilizare a terenului", regim de inaltime, sistem de invelitori etc., detaliate pe plansele cu propuneri si in "Regulamentul local de urbanism" aferent PUZ.
- Proiectarea unei infrastructuri tehnico-edilitare corespunzatoare functiunilor preconizate

Pentru realizarea premiselor mentionate mai sus, coroborate cu datele Temei de proiectare, se propune realizarea unei zone functionale, dupa cum urmeaza:

- **ZONA FUNCTIONALA DE "LOCUINTE SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE" – "L"**

(notata pe plansa de reglementari cu "L") cuprinzand :

- **Loturi construibile de cca. 300 mp la 2000 mp**, pentru realizarea de locuinte si functiuni complementare
- **Parcaje** in conformitate cu prevederile H.G. nr. 525/1996 – Regulamentul General de urbanism
- **Strazi si alei carosabile** pentru accesibilitatea zonei functionale
- **Perdele verzi si spatii verzi amenajate urban, plantatii de aliniament**
- **Spatii verzi** de agrementare a zonei



- Retele tehnico-edilitare aferente (alimentare cu apa, canalizare menajera, canalizare pluviala, alimentare cu gaz metan, energie electrica si telefonizare)

3.5.3. Zonificarea teritoriului

Terenul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal se zonifica în doua unitati teritoriale de referinta:

- **UTR 7/1:** Zona functionala "locuinte si functiuni complementare" "L"
- **UTR 8/1:** Zona functionala "locuinte si functiuni complementare" "L"

3.5.4. Regimul de inaltime

Regimul maxim de inaltime a cladirilor propuse fi P+1+M, P+2+M.

3.5.6. Regimul de aliniere a constructiilor

Criteriile care au stat la baza determinarii regimului de aliniere al constructiilor au fost urmatoarele:

- profilele transversale ale strazilor la care se aliniaza parcelele existente
- regimul de inaltime al constructiilor
- distante adecuate, de buna vecinatate fata de vecinatati
- zone de protectie a retelelor tehnico-edilitare din zona
- efecte compozitionale (unitate, scara zonei etc.)
- prevederile Codului Civil

Regimul de aliniere stabilit prin "**limita zonei de construire**"(**limita edificabilului**) **indica limita maxima admisibila de construire pe toate directiile coroborat cu prevederile din Codul Civil pentru situatiile rezultate concret la construire.**

3.5.7. Modul de utilizare a terenului.

Bilantul teritorial in scris pe plansa "Reglementari, zonificarea teritoriului, circulatii" ilustreaza coeficientul de utilizare al terenului CUT si procentul de ocupare al terenului POT, indici la nivel de Unitate Teritoriala de Referinta.

Procentul de ocupare al terenului (POT), exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului construit.

Coeficientul de utilizare al terenului (CUT), exprima raportul dintre suprafata desfasurata a cladirilor si suprafata terenului considerat.



Valorile acestor indici s-au stabilit in functie de destinatia cladirilor, regimul de inaltime, etc.

Bilantul teritorial al zonei se prezinta astfel :

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata de teren aferenta zonei studiate	49.490,00	-	49.490,00	-
Suprafata de teren reglementata prin P.U.Z.	8.496,00	-	8.496,00	-
Suprafata de teren aferenta cai de comunicatie rutiera	1.303,00	-	760,00	-
Unitate teritoriala de referinta 7/1 L - existent: zona functionala locuinte si functiuni complementare - propus: zona functionala locuinte si functiuni complementare	2.418,00	100	2.418,00	100
Suprafata construita maxima	1,450,80	60	846,30	35
Suprafata desfasurata maxima	2.901,60	-	3.481,92	-
Suprafata minima spatii verzi	483,60	20	725,40	30
Suprafata estimata aferenta drumuri, platforme si parcaje de incinta	483,60	20	846,30	35
Procent de ocupare al terenului P.O.T. maxim	-	60	-	35
Coeficient de ocupare al terenului C.U.T. maxim	-	1,2	-	1,44
Regim de inaltime maxim	P+1+M sau P+2+M	-	P+1+M sau P+2+M	-
Unitate teritoriala de referinta 8/1 L - existent: zona functionala locuinte si functiuni complementare - propus: zona functionala locuinte si functiuni complementare	4.775,00	100	5.318,00	100
Suprafata construita maxima	2.865,00	60	1.861,30	35
Suprafata desfasurata maxima	5.730,00	-	7.657,92	-
Suprafata minima spatii verzi	955,00	20	1.595,40	30
Suprafata estimata aferenta drumuri, platforme si parcaje de incinta	955,00	20	1.861,30	35
Procent de ocupare al terenului P.O.T. maxim	-	60	-	35
Coeficient de ocupare al terenului C.U.T. maxim	-	1,2	-	1,44
Regim de inaltime maxim	P+1+M sau P+2+M	-	P+1+M sau P+2+M	-

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Zona studiata dispune de toate retelele tehnico-edilitare necesare functionarii zonei functionale propuse.

In functie de investitiile concrete ce se vor realiza, se va analiza daca capacitatea acestora este suficienta sau este nevoie de modificare.

In cazul in care constructiile propuse vor afecta traseul retelelor tehnico-edilitare, respectiv zonele de protectie si de securitate, investitorii vor lua masurile necesare pentru protejare sau deviere, pentru a nu fi afectate.



3.6.1. Alimentarea cu apa

In zona exista conducte publice de distributie apa potabila, cu diametru 110mm (PEID).

Alimentarea cu apa rece se va face prin bransament la reseaua de alimentare cu apa a municipiului Sfânti Gheorghe.

Necesarul de apa rece estimat este estimat la:

$$Q_{med\ zi} = 12,24\ m^3/zi$$

$$Q_{max\ zi} = 14,76\ m^3/zi$$

$$Q_{max\ orar} = 1,80\ m^3/h$$

3.6.2. Canalizare menajera si pluviala

3.6.2.1. Canalizare menajera

In zona studiata exista retele de canalizare menajera pe strada Veszprem cu diametru de 250mm (PEID)

Construcțiile vor fi racordate la canalizarea menajera.

Apele menajere vor respecta deversarea in reseaua publica cu indeplinirea indicatorilor NTPA-002-2002.

Debitul de ape menajere estimat este de:

$$Q_{med\ zi} = 12,24\ m^3/zi$$

$$Q_{max\ zi} = 14,76\ m^3/zi$$

$$Q_{max\ orar} = 1,80\ m^3/h$$

3.6.2.2. Canalizare pluviala

In zona studiata exista retele de canalizare pluviala, situate pe strada Romulus Cioflec, racordarea la acestea fiind posibila prin extinderea retelelor in zona studiata.

3.6.3. Alimentare cu energie electrica

In zona studiata exista linie electrica aeriana si subterana la care se pot racorda viitoarele investitii.

Zona de protectie si de siguranta se stabileste conform NTE 007/08/00 si legislatiei specifice in vigoare.

Alimentarea cu energie electrica a noilor constructii propuse se va realiza printr-un racord la reseaua stradala existenta. Alimentarea cu energie electrica a noilor consumatori se va face in baza unui studiu de solutie de specialitate realizat de Electrica, in functie de tipul investitiilor care se vor realiza, necesarul de putere al fiecareia.

Acest studiu va stabili si modul de amplasare a eventualelor posturi de transformare ale zonei, in conformitate cu prevederile din prezentul Plan Urbanistic Zonal, fara a deranja solutiile urbanistice propuse.



3.6.4. Alimentarea cu gaz

In zona studiata exista retea de gaz metan presiune redusa 63mm.

Zona de protectie si de siguranta se stabileste conform NTPEE-2008 si legislatiei specifice in vigoare.

Incalzirea cladirilor, respectiv prepararea apei calde se va face cu centrale termice proprii, functionand pe combustibil solid sau cu gaz metan, pentru varianta cu gaz metan fiind necesara bransarea la reseaua existente.

3.6.5. Alimentarea cu caldura - vezi pct. 3.6.4.

3.6.6. Telefonizare

In zona studiata exista retea apartinand ORANGE Romania Communications S.A.

Telefonizarea noilor constructii ce urmeaza a se realiza in aceasta zona se va face pe baza unui proiect de specialitate comandat de la ORANGE Romania Communications S.A. sau alti furnizori de retele de telefonie.

3.7. Protectia mediului

Toate dotarile care se vor face la functiunile preconizate vor indeplini conditiile de protectie a mediului (apa, aer, sol).

Constructiile propuse vor respecta normele de:

- insorire
- izolare termica corespunzatoare pentru economie de combustibil
- apele menajere vor respecta deversarea in reseaua publica cu indeplinirea indicatorilor NTPA-002-2002
- apele pluviale vor fi colectate in regim separativ (acoperisuri, respectiv drumuri si platforme) si epurate pentru indeplinirea indicatorilor NTPA-001-2002

Se vor amenaja spatii verzi de aliniament si ambientare.

3.8. Obiective de utilitate publica

3.8.1. Obiectivele de utilitate publica sunt:

- zona aferenta strazilor ce deservesc zona

3.8.2. Tipul de proprietate a terenului

Totalul teritoriului aferent zonei studiate in Planul Urbanistic Zonal este de 49.490 mp, se defalca pe tipuri de proprietate :

- Terenuri in domeniul privat al unor persoane fizice sau juridice
- Terenuri in domeniul public aflat in administrarea Primariei Municipiului Sfântu Gheorghe



3.8.3 Circulatia terenurilor

Necesitatile de amplasare a obiectivelor noi, impun treceri de terenuri in domeniul public.

Totodata se impune:

- Folosirea serviciilor unor specialisti topografi, pentru intocmirea lucrarilor cadastrale/topografice de intabulare, dezmembrare, comasare dupa caz a parcelelor existente
- Serviciile unor specialisti in operarea in Cartea Funciara, respectiv specialisti de la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, reprezentanti al autoritatilor locale si a proprietarilor persoane fizice si juridice.

4. CONCLUZII – MASURI DE LUAT IN CONTINUARE

Detaliile tehnice de aplicare a prezentului PUZ sunt specificate in "Regulamentul local de urbanism" aferent PUZ, care se utilizeaza insa corelat si completat cu prevederile din prezentul volum de piese scrise si respectiv desenate.

Intocmit,

PROIECTANT GENERAL
SC "V&K" SRL

Dipl. Arh. Urbanist Vivianne Gheorghiu

martie 2024

